

**Preuve du paiement des loyers :
la preuve par témoignage est
irrecevable pour les montants
excédant le seuil légal prévu par
le Code des obligations et des
contrats (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 61155	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3466
Date de décision 20230523	N° de dossier 2023/8206/1115	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve de l'Obligation, Civil		Mots clés Seuil légal de la preuve, Résiliation du bail, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Irrecevabilité de la preuve par témoins, Expulsion, Confirmation du jugement, Code des obligations et des contrats, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'admissibilité de la preuve testimoniale en la matière. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement d'un arriéré locatif. Le preneur appelant soutenait s'être acquitté des sommes dues, offrant d'en rapporter la preuve par témoignage pour la partie du paiement prétendument effectuée en espèces. La cour écarte ce moyen en retenant que la preuve testimoniale est irrecevable pour établir le paiement d'une obligation dont le montant excède le seuil légal. En application de l'article 443 du dahir formant code des obligations et des contrats, elle juge que l'offre de preuve par témoins ne peut être admise dès lors que la créance locative litigieuse est d'un montant largement supérieur au plafond fixé par ce texte. Le jugement prononçant la résiliation du bail et la condamnation au paiement des arriérés est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة س. SARL بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 24/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3752 بتاريخ 14/12/2022 في الملف عدد 2971/8207/2022 و القاضي في منطوقه :

في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع : بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها شركة س. SARL في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 2582022 و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و تبعا لذلك إفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط، و بأدائها لفائدة المدعي عبد العزيز (ز.) مبلغ 136.000.00 درهم الذي يمثل ما تبقى من واجبات كراء المحل عن المدة من يناير 2018 إلى متم غشت 2022 مع النفاذ المعجل بخصوص هذا المبلغ، و بأدائها له مبلغ 6000.00 درهم تعويضا عن التماطل، و تحميل المدعى عليها الصائر و رفض باقي الطلبات.

وحيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء و يتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد العزيز (ز.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 16/09/2022 يعرض فيه أنه يملك العقار الكائن بـ [العنوان] الرباط، و الذي تستغله المدعى عليها بسومة قدرها 10000 درهم شهريا، و أنها تخلفت عن أداء واجبات الكراء رغم إنذارها، لأجله يلتمس الحكم عليها بأدائها له مبلغ 560000 درهم عن واجبات كراء المدة من 0112018 إلى 0192022 مع النفاذ المعجل و فسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و إفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من العين المؤجرة الكائنة بـ [العنوان] الرباط، مع أداء مبلغ 6000 درهم تعويضا عن التماطل و مبلغ 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع تحديد الإكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر.

و بناء على مذكرة نائب المدعي بجلسة 09112022 و المرفقة بوثائق و هي صورة إنذار و محضر تبليغه و صورة التزام و صورة لعقد كراء و صورة تحويل بنكي.

و بناء على مذكرة جواب نائب المدعى عليها بجلسة 09112022 أكد من خلالها أن العارضة تؤدي واجبات الكراء بانتظام، و ذلك مباشرة بالحساب البنكي للمدعي، و انها تدلي بوصولات تحويل بنكي عن مجموع المدة التي يطالب بها آخرها بتاريخ 0642022 تحمل مبلغ 30.000.00 درهم، و بخصوص المدة اللاحقة فقد ادتها العارضة بحضور شهود يثبتون واقعة الأداء بشكل مباشر و مستعدون للمثول أمام المحكمة، ان واقعة التماطل المستند عليها من طرف المدعي غير ثابتة و تنافي وقائع النازلة ملتزمة الحكم برفض الطلب و أرفقت المذكرة بصورة شيك و تحويلات بنكية.

و بناء على تعقيب نائب المدعي بجلسة 07122022 أكد من خلاله أن الوصولات المدلى بها لا أساس لها من الصحة و لا علاقة لها بموضوع الملف، و لا يمكن الاعتماد عليها في إثبات الأداء، ما دامت المبالغ التي بها تختلف بين بعضها وكذلك تاريخ ارسالها و ليس

هناك ما يفيد توصل العارض بها و بخصوص مزاعم المدعى عليها بكون المدة اللاحقة ل 0642022 قد تم ادائها بحضور شهود فلا أساس لها من الصحة و هو ينافي ادعاء الأداء بواسطة وصولات ملتصقا بالحكم وفق مقال الدعوى .
و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه بالرجوع إلى الحكم رقم 3752 المؤرخ في 2022/12/14 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها شركة س. SARL في شخص ممثلها القانوني تاريخ 2022/08/25 و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وتبعاً لذلك إفراغ للمدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط، وبأدائها لقيادة المدعي عبد العزيز (ز.) مبلغ 136.000.00 درهم الذي يمثل ما تبقى من واجبات كراء المحل عن المدة من يناير 2018 إلى متم غشت 2022 مع النفاذ المعجل بخصوص هذا المبلغ، وبأدائها له مبلغ 6000.00 درهم تعويضا عن التماطل وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات ، نجد أن المحكمة مصدرية الحكم اعتمدت على ما جاء في مذكرات المستأنف عليه رغم عدم موضوعيته وانحيازها لموقف المستأنف عليه فضلا عن افتقاره لأي أساس قانوني أو واقعي مما يجعل قرارها ناقص التعليل الموازي للعدم ومن جهة أخرى، فإن المحكمة لما قضت على المستأنفة بأداء المبالغ المذكورة أعلاه و فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وتبعاً لذلك إفراغ للمدعى عليها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط تكون قد جعلت حكمها معيبا وتعسفيا ، وسنبين أوجه الطعن بتفصيل فيما يلي حول واقعة ثبوت الاداء يزعم المستأنف عليه من خلال مقاله الافتتاحي أنه لم يتوصل بالوجيبة الكرائية الممتدة منذ 2018/01/01 الى 2022/09/01 وأن المستأنفة ومنذ تاريخ إبرام العقد تؤدي الوجيبة الكرائية بشكل دائم ومنتظم ولم يسبق لها وأن تماطلت أو تقاعست في الاداء حتى في أقصى الظروف التي عرفتها البلاد، وأنه قد تم أداء جميع الوجيبات الكرائية كاملة دون نقصان حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد وأن المستأنفة سبق لها وان أدلت أمام محكمة الدرجة الأولى بما يفيد الأداء ويتمثل في وصولات أداء مبالغ الكراء عن طريق تحويلات بنكية مباشرة في الحساب البنكي الخاص بالمستأنف عليه السيد عبد العزيز (ز.) عن مجموع المدة التي يطالب بها اخرها بتاريخ 2022/04/06 تحمل مبلغ 30.000 درهم اما فيما يخص المدة اللاحقة أذنتها المستأنفة بحضور شهود يثبتون واقعة الأداء بشكل مباشر ومستعدين للمثول أمام مجلسكم الموقر للإدلاء بشهادتهم بخصوص إثبات واقعة الأداء وأن واقعة التماطل في أداء مبالغ الكراء التي يستند إليها المستأنف عليه غير ثابتة وتنافي وقائع النازلة ذلك ان المستأنفة تؤدي ما عليها من واجبات بشكل منتظم ومستمر وسيتبين للمحكمة ان المستأنفة أبرأت ذمتها من كل أداء إزاء المدعي وان طلب هذا الأخير لا يعدو الا ان يكون محاولة ليستفاء مبالغ سبق له الحصول عليها ويجلي سوء نيته في توجيه انذار غير مبني على وجه حق. وحيث تأسيسا عليه فإن الإنذار جاء مخالفا للقواعد القانونية المؤطرة له ويكون ماله البطلان كما ان الدعوى مخالفة لقواعد التقاضي بحسن نية ، ملتصقة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بقبول الدعوى شكلا مع إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالرباط للبت فيه من جديد .

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم المطعون فيه.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 04/04/2023 التي جاء فيها أنه بخصوص مزاعم المدعى عليه من كون المدة اللاحقة ل 2022/04/06 تم ادائها بحضور شهود فلا اساس لها من الصحة و هذا دليل على الان الوصولات كذلك لا تتعلق بموضوع النازلة فكيف يرسل المبالغ بطريقة بنكية وأخرى بواسطة شهود خاصة و ان العارض ينفي توصله بأي مبلغ يخص الواجبة الكرائية للعقار بموجب الانذار الموجه له مع ان قرارا محكمة النقض استقرت على ان المبالغ التي تفوق 10000 درهم لا يمكن اثباتها بشهادة الشهود خاصة ان الطرف المستأنف هو شركة و ملزمة بتقديم حجج المصاريف لادارة الضرائب وكذلك تقديم تقرير سنوي للمصاريف فكيف يعقل ان تقوم شركة باثبات مصاريفها بشهادة الشهود حاليا وأن سوء نية المستأنف في التقاضي و التماطل في الاداء ثابتة و الذي يتقل كاهل دارض بالمصاريف القضائية مستغلا الظروف التي يمر بها العارض المادية و الصعوبات التي تواجهه من اجل سلوك المسطرة لقانونية و الدليل على ذلك هو تماطله في الاداء و هذا يرهق العارض ماديا ومعنويا، ملتصقا عدم قبول المقال الاستئنافي

شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي مع النفاذ المعجل و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 25/4/2023 حضر لها تخلف عنها نائب المستأنفة رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 23/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه .

وحيث استندت المستأنفة في طلبها الرامي الى إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي قبول الدعوى شكلا مع أرجاع الملف الى المحكمة التجارية بالرباط للبت فيه من جديد ، على ان المدة المحكوم بها عليها المتعلقة بواجبات الكراء قد ادتها بحضور الشهود و مستعدين للدلاء بشهادتهم لاثبات واقعة الأداء ، والحال أن طلب الاستماع الى الشهود لاثبات أداء المتبقى من واجبات الكراء و التي حددها الحكم المستأنف في مبلغ 136.000,00 درهم يتعلق بمبلغ يفوق ما نصت عليه المادة 443 من قانون الالتزامات و العقود و بمدد مسترسلة يمتد ليس فقط لشهور بل يتعلق بسنوات مما يكون معه السبب غير ذي أساس قانوني و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل :قبول الاستئناف .

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .